

Texte de la décision

Grosse + copie
délivrées le
à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

1^o Chambre Section AO1

ARRÊT DU 27 JUIN 2013

Numéro d'inscription au répertoire général : 11/04943

Décision déferée à la Cour : Jugement du 26 AVRIL 2011
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PERPIGNAN
No RG 09/0609

APPELANTE :

SYNDICAT de la COPROPRIETE LE CLOS SAINT CYPRIEN
14 avenue de Catalogne
BP 50
66141 CANET PLAGE CEDEX
représenté par la SCP Yves et Yann GARRIGUE, avocats au barreau de MONTPELLIER

INTIMEE :

COMPAGNIE D'ASSURANCES ALLIANZ
anciennement AGF COURTAGE agissant en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège
social sis

87 rue de Richelieu
75113 PARIS CEDEX 02

représentée par la SCP SANGUINEDE - DI FRENNA, avocats postulants au barreau de MONTPELLIER,
assistée de Me Grégory ANGLES, avocat plaçant au barreau de MONTPELLIER

ORDONNANCE de CLOTURE du 6 MAI 2013

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 910 du Code de Procédure civile, l'affaire a été débattue le LUNDI 27 MAI 2013 à 8H45 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Caroline CHICLET, Conseiller, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Anne BESSON, Président de Chambre

Madame Sylvie CASTANIÉ, Conseiller

Madame Caroline CHICLET, Conseiller

Greffier, lors des débats : Marie-Françoise COMTE

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile ;

- signé par Madame Anne BESSON, Président de Chambre, et par Marie-Françoise COMTE, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

* * *

EXPOSE DU LITIGE

Par jugement rendu le 26 avril 2011, le tribunal de grande instance de PERPIGNAN a déclaré l'action du syndicat des copropriétaires de la résidence LE CLOS SAINT CYPRIEN irrecevable pour défaut d'habilitation du syndic à agir en justice et l'a condamné à payer à la compagnie ALLIANZ une indemnité de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux entiers dépens.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence LE CLOS SAINT CYPRIEN a régulièrement interjeté appel de cette décision.

Par ses dernières conclusions, l'appelant demande à la cour de :

€ déclarer son action recevable,

€ homologuer le rapport d'expertise judiciaire,

€ condamner la compagnie ALLIANZ à lui payer les sommes de :

12.961,16 € TTC au titre des travaux de reprise des désordres de nature décennale affectant les parties communes,

136.902,20 € TTC au titre des travaux réalisés sur la piscine en reprise des désordres de nature décennale,

28.094,77 € au titre des travaux de remise en état du tennis réglés par la copropriété à ses frais avancés en reprise des désordres de nature décennale,

€ le tout réactualisé en fonction de l'indice du coût de la construction,

€ condamner la même à lui payer la somme de 8.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

Dans ses dernières écritures, la société ALLIANZ venant aux droits de la société AGF COURTAGE demande à la cour :

€ à titre principal,

de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

€ subsidiairement,

de prononcer sa mise hors de cause en qualité d'assureur TRC et CNR compte tenu de l'expiration du délai décennal ;

juger prescrites les demandes concernant la piscine et le terrain de tennis présentées contre elle en sa qualité d'assureur dommages ouvrage,

juger qu'en toute hypothèse les polices tous risques chantier (ci après TRC), constructeur non réalisateur (ci-après CNR) et dommages ouvrage (DO) ne disposent pas de garanties mobilisables ;

€ à titre infiniment subsidiaire,

juger que pour les désordres en parties communes, seul celui relatif aux coulures de mastic pour un montant de 654,20 € HT est susceptible de relever de la garantie décennale ;

débouter le syndicat de sa demande globale et générale portant sur la totalité du complexe piscine alors que le désordre allégué portait exclusivement sur la question des plages de la piscine ;

le débouter de sa demande relative au terrain de tennis en l'absence de désordres de nature physique décennale ;

€ condamner la partie succombante aux dépens et au paiement de la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 6 mai 2013.

M O T I F S

Sur la procédure :

Sur la validité de l'habilitation du syndic :

Par procès-verbal d'assemblée générale du 18 mai 2007, 5ème résolution, le syndicat des copropriétaire « autorise le syndic à agir en justice suite à la note de pré conclusion adressée aux parties avant dépôt du rapport de l'expert judiciaire Monsieur Y... contre AGF Courtage, SARL Le Grand Bleu, SCI Le Clos de Saint Cyprien dès réception du rapport définitif pour obtenir réparation des désordres, malfaçons suivants (¿) dans les parties communes :

- murets de clôture 335, 306, 310, 314, 338, 339
 - piscine
 - murets piscine
 - local technique
 - joints de mastic
 - façades
 - joints de dilatation
 - tennis
 - terrasse étage
- cette liste n'étant pas exhaustive ».

Particulièrement précise et détaillée tant en ce qui concerne l'identité des personnes à mettre en cause que la nature des désordres à réparer, cette délibération a valablement habilité le syndic à agir en justice au nom et pour le compte de la copropriété.

L'action introduite par le syndic, ès qualités, le 10 février 2009 est donc recevable.

Le jugement entrepris sera infirmé de ce chef.

Sur la recevabilité de l'action à l'encontre de la compagnie ALLIANZ ès qualités d'assureur « tous risques chantier » et « constructeur non réalisateur » :

Les désordres étant apparus postérieurement à la réception de l'ouvrage, seule la police « constructeur non réalisateur» qui garantit la responsabilité décennale a vocation à s'appliquer.

La réception est intervenue par procès-verbal du 1er octobre 1990 qui a fait courir le délai de dix ans.

L'assignation en référé expertise n'ayant été délivrée que le 17 janvier 2003, soit après l'expiration de ce délai, l'action en garantie décennale engagée à l'encontre de l'assureur du constructeur est prescrite.

Les déclarations de sinistre régularisées auprès de la compagnie ALLIANZ dans les dix ans suivant la réception, en sa

seule qualité d'assureur dommages ouvrage, n'ont pas eu pour effet d'interrompre la prescription de l'action résultant de l'application de la garantie décennale.

Sur la recevabilité de l'action à l'encontre de la compagnie ALLIANZ prise en sa qualité d'assureur dommages ouvrage :

Il résulte de l'article L.114-2 du Code des assurances que sont notamment interruptifs de la prescription biennale de l'article L.114-1, alinéa 1er la désignation d'experts à la suite d'un sinistre, l'envoi par l'assuré à l'assureur d'une lettre recommandée avec accusé

de réception lorsque l'action tend au règlement de l'indemnité, ainsi que la reconnaissance par l'assureur du droit de l'assuré. En ce dernier cas cette reconnaissance, même partielle, entraîne pour la totalité de la créance un effet interruptif qui ne peut se fractionner.

En l'espèce, après réception de la déclaration de sinistre du 22 septembre 2000, l'assureur a pris position le 24 octobre 2000 en reconnaissant les droits de l'assuré au titre des désordres No1, 9, 15, 17, 20 et 26, ce qui a interrompu le délai de prescription pour l'ensemble de ceux déclarés.

Les deux courriers portant réclamation adressés à l'assureur les 18 janvier 2001 et 29 janvier 2001 par la société AGSA SUD mandatée par la copropriété, non versés aux débats, n'ont pas été postés par pli recommandé et n'ont donc pas eu d'effet interruptif.

Néanmoins la compagnie ALLIANZ a pris cette réclamation en compte en faisant diligenter une nouvelle expertise et adressé le 27 mars 2001 au mandataire de la copropriété par pli recommandé une notification complémentaire dans les termes suivants :

« Nous venons de recevoir de l'expert son rapport complémentaire faisant suite à votre lettre de réclamation en date du 18.01.2001.

Vous en trouverez ci-joint un exemplaire.

Rappel de la réclamation :

Non prise en compte dans le dommage No1 (coulures de mastic) de frais de déplacements dans le devis de l'entreprise SEI TECWELL ROUSSILLON.

Sur la base du devis complémentaire de l'entreprise, il y a lieu d'ajouter des frais de déplacements pour un montant total de frs 7.279,50. L'indemnité afférente au désordre No 1 se trouve donc chiffrée à 83.471,60 au lieu des 76.192,10 initialement.

L'indemnité revenant à chacun des bénéficiaires s'en trouvant modifiée, nous vous transmettons ci joint de nouvelles quittances subrogatives annulant et remplaçant celles précédemment transmises le 22.11.2000. »

Ainsi la compagnie ALLIANZ, au vu du rapport complémentaire déposé par son expert, a accueilli favorablement la réclamation de l'assuré concernant ce désordre, reconnaissant expressément son droit à bénéficier d'une indemnité plus importante.

Dès lors et même si sa position est restée inchangée pour les autres désordres, cette notification a également

interrompu la prescription biennale pour la totalité de la créance de la copropriété. En effet cette créance n'est pas fractionnable, ce que traduit au demeurant la délivrance de nouvelles quittances subrogatives annulant et remplaçant les précédentes.

Il en résulte que l'action n'était pas prescrite à la date de l'assignation en référé expertise diligentée par le syndicat des copropriétaires le 17 janvier 2003.

L'ordonnance de référé du 3 avril 2003 a fait courir un nouveau délai de deux ans qui a été interrompu par ses courriers recommandés avec accusé de réception des 16 mars 2005 et 15 février 2007.

L'assignation au fond ayant été introduite le 10 février 2009, soit avant l'expiration du délai de deux ans qui a couru à compter du 15 février 2007, l'action n'est pas prescrite.

Sur le fond :

Il convient d'apprécier les désordres relevant de la responsabilité décennale de plein droit du constructeur que l'assureur dommages ouvrage a vocation à garantir, en fonction des éléments d'ordre technique tirés du rapport d'expertise et non sérieusement discutés, étant observé que tous ont été dénoncés à l'assureur avant l'expiration du délai décennal.

La piscine :

Les décollements des carrelages des plages autour du bassin avec désaffleurement la rendent impropre à sa destination en raison du danger qui en résulte pour les usagers circulant pieds nus.

Les importantes fuites d'eau du grand bassin compromettent également son utilisation du fait de la forte surconsommation qu'elles génèrent.

La copropriété a fait réaliser les travaux de réfection et de mise en conformité de la piscine à ses frais avancés pour un montant total de 136.902,20 €.

L'assureur soutient qu'en réalité cette somme dépasse largement les seuls travaux de reprise des carrelages et des fuites mais consistent en une remise en conformité de l'ensemble du complexe aux normes actuelles, postérieures pour la plupart à la date de sa réalisation en 1990.

Les devis produits ne corroborent pas cette assertion. L'expert judiciaire n'a rien observé de tel. Il n'a émis aucune critique ou réserve sur la teneur des travaux faisant l'objet des devis ni sur le coût total de remise en état.

Il est vrai que si certaines parties de l'ouvrage ont dû être entièrement refaites, c'est parce que cela constituait l'unique moyen de remettre la copropriété dans l'état où elle se serait trouvée si aucun désordre ne s'était produit et il va de soi que les reprises l'ont été nécessairement en fonction des normes actuelles.

Cette réclamation est donc entièrement justifiée.

Le terrain de tennis :

L'enrobé servant d'aire de jeux est totalement détérioré.

Sur toute sa surface, les agrégats se détachent sur une épaisseur d'environ 1 cm, rendant la pratique du tennis impossible.

La société ALLIANZ ne saurait utilement faire valoir que cet enrobé constituerait une simple « couche d'usure » échappant à la garantie décennale et relevant de l'obligation d'entretien du syndicat des copropriétaires alors qu'elle est partie intégrante de l'ouvrage et constitue un élément structurel essentiel à l'utilisation du court de tennis conformément à sa destination.

En outre, les racines de la haie de lauriers plantée sur la périphérie lors de la finition de l'ouvrage ont soulevé l'enrobé sur la bande hors jeu, ce qui selon l'expert relève d'un défaut de conception, aucune protection n'ayant été prévue.

Cet ouvrage est donc impropre à sa destination.

La somme de 28.094,77 € avancée par la copropriété pour remettre en état le terrain de tennis correspond à l'entier préjudice subi par elle de ce chef.

Les autres parties communes :

L'expert relève :

• des fissurations des murets de clôture dues à un défaut de réalisation des fondations et à l'absence de raidisseurs. Affectant la structure même de l'ouvrage, ce désordre en compromet la solidité.

• des infiltrations au niveau de la terrasse du 1er étage. L'expert indique que « des passages d'eau se produisent au travers de l'étanchéité marqués en façade par des auréoles importantes et des coulures ». Ces entrées d'eau rendent l'ouvrage impropre à sa destination.

€ une absence de continuité du joint de dilatation, laquelle est selon l'expert « susceptible de rendre les lieux impropres à leur destination par l'apparition de fissures susceptibles d'être infiltrantes ». L'expert n'ayant cependant relevé aucun désordre avéré ayant eu pour effet d'entraîner une impropriété à destination et le délai de dix ans s'étant écoulé sans que des conséquences de cette nature apparaissent, il convient d'écarter cette demande et de déduire le coût des travaux de reprise (1.608 € HT) du montant total de la réclamation.

€ des coulures de mastic au niveau des portes d'entrée de l'immeuble et la porte-fenêtre du local technique. Ce défaut imputable à un vice du matériau rend les lieux impropres à leur destination, ce qui n'est au demeurant pas sérieusement contesté par la compagnie ALLIANZ.

L'expert évalue le montant total des travaux de remise en état à la somme de 12.285,46 € HT. Déduction faite du coût de reprise du joint de dilatation, la somme due par la société ALLIANZ est de (12.285,46 € - 1.608 € =) 10.677,46 € HT.

PARCES MOTIFS :

La cour ;

Infirme le jugement déféré en toutes ses dispositions et statuant à nouveau ;

Déclare recevable l'action introduite par le syndic ès qualités de représentant du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Clos Saint Cyprien ;

Dit que l'action du syndicat visant à mettre en jeu la garantie CNR est prescrite ;

Dit que la garantie TCR n'a pas vocation à s'appliquer au présent litige survenu après réception ;

Condamne la société ALLIANZ venant aux droits des AGF et prise en sa qualité d'assureur dommages ouvrage à payer au syndicat des copropriétaires LE CLOS SAINT CYPRIEN les sommes suivantes :

€ 28.094,77 € représentant le coût de remise en état du terrain de tennis réglés par la copropriété à ses frais avancés ;

€ 136.902,20 € HT représentant le coût des travaux de remise en état de la piscine réglés par la copropriété à ses frais avancés ;

€ 10.677,46 € HT représentant le coût des travaux à réaliser pour la reprise des autres parties communes, outre la TVA au taux applicable à la date de l'arrêt et avec indexation en fonction de l'évolution de l'indice BT 01 du coût de la construction valeur 5 mai 2008 ;

Condamne la société ALLIANZ aux entiers dépens de première instance et d'appel, ces derniers étant recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

Condamne la société ALLIANZ à payer au syndicat des copropriétaires LE CLOS SAINT CYPRIEN la somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du même code.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT